

DOM ZDRAVLJA ZADARSKE ŽUPANIJE
Ulica Ivana Mažuranića 28/A, Zadar

Ur.broj: 01- 3033 /2020

Zadar, 26. lipanj 2020.godine

Temeljem Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Nar. nov. br. 111/18) i članka 30. Statuta Ravnatelj Doma zdravlja Zadarske županije donosi slijedeći:

PRAVILNIK O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA DOMA ZDRAVLJA ZADARSKE ŽUPANIJE

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti i postupak upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Doma zdravlja Zadarske županije (u daljnjem tekstu: Dom zdravlja). Upravno vijeće i Ravnatelj upravljaju i raspolazu nekretninama Doma zdravlja pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i prvenstveno u interesu javnog zdravlja.

Članak 2.

U smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nepokretne stvari ili nekretnine su one stvari koje ne mogu mijenjati položaj u prostoru, a da im se kod toga ne uništi bit ili ne promijeni dosadašnja struktura.

Općenito nekretnina je čestica zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno. Prema načelu jedinstva nekretnine, zgrade, stanovi, poslovne prostorije i dr., sve raslinje, kao i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno predstavljaju sastavne dijelove zemljišta (nekretnine).

Dio nekretnine je i sve ono što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno s namjenom da tamo trajno ostane, kao i sve ono što je u nekretninu ugrađeno, na njoj dograđeno i/ili na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno spojeno, sve dok se od nje ne odvoji te se tako zgrada smatra dijelom zemljišta i ne predstavlja posebnu nekretninu odvojenu od zemljišta.

Stanovi, poslovne prostorije ili druge samostalne prostorije zgrade ne smatraju se zasebnom nekretninom već dijelom zemljišta na kojem je izgrađena zgrada i zajedno sa zemljištem čine nekretninu.

Nekretnine u smislu ovog Pravilnika obuhvaćaju zgrade, stanove, zemljišta i druge nekretnine čiji je vlasnik Dom zdravlja Zadarske županije.

Članak 3.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva poduzimanje aktivnosti uz primjenu pravila dobre prakse kojima se osigurava zakonito, optimalno i održivo upravljanje nekretninama:

- sudjelovanje u predlaganje prostorno - planskih rješenja za nekretnine,
- tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina,
- uređivanje vlasničkopravnog statusa nekretnina i s tim u vezi uređivanje stanja upisa u katastru odnosno zemljišnim knjigama te obavljanje drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija posljedica je prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su:

- kupoprodaja
- davanje u zakup,
- koncesija,
- darovanje nekretnina,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- zamjenu nekretnina,
- zasnivanje prava služnosti ili tereta na nekretninama,
- osnivanje prava građenja i založnog prava na nekretninama,
- zakup zemljišta,
- ili na drugi način davanje imovine na uporabu, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje, odnosno druge načine raspolaganja.

Članak 4.

Temeljem suglasnosti osnivača Upravno vijeće donosi Odluke o stjecanju ili otuđenju nekretnina Doma zdravlja i zadužuje Ravnatelja za provođenje istih sukladno odredbama Statuta.

Pri stjecanju ili otuđenju nekretnine vodi se računa o: ekonomskoj opravdanosti transakcije odnosno koji će utjecaj predmetna transakcija imati na obavljanje redovne djelatnosti Doma zdravlja i pružanje kvalitetne zdravstvene zaštite (npr. prodajom ili davanjem u zakup nekretnine koja se ne koristi i u budućnosti se ne planira njezino korištenje, Dom zdravlja će smanjiti troškove tekućeg i investicijskog održavanja objekata koji se ne koriste, režijske troškove, troškove osiguranja u cijelosti ili djelomično i sl., a time direktno utjecati na rezultat poslovanja i sl.).

PRODAJA NEKRETNINA

Članak 5.

Pri donošenju Odluke o prodaji nekretnine potrebno je odrediti tržišnu cijenu po kojoj će se ista prodavati angažiranjem Ovlaštenog sudskog procjenitelja za izradu Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te svim njegovim izmjenama i dopunama s ciljem zaštite poslovnih interesa Doma zdravlja.

Članak 6.

Ravnatelj temeljem Odluke Upravnog vijeća o pokretanju postupka prodaje nekretnina i Suglasnosti osnivača donosi Odluku o imenovanju Povjerenstvo za prodaju nekretnine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od 5 (pet) članova, od kojih je 1 (jedan) obvezno član Upravnog vijeća koji je ujedno i predsjednik Povjerenstva.

Povjerenstvo priprema:

- tekst i uvjete javnog natječaja uključivo prijedlog ugovora,
- izrađuje Upisnik o pristiglim ponudama,
- otvara Ponude,
- pregledava jesu li pristigle Ponude u skladu s uvjetima javnog natječaja, sastavlja Zapisnik o pregledu ponuda i ocjeni ponuda,
- utvrđuje i predlaže Ravnatelju i Upravnom vijeću najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvatanje niti jedne ponude,
- te obavlja i ostale poslove u svezi provedbe javnog natječaja.

Članak 7.

Odluka Upravnog vijeća o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine obvezno sadrži sljedeće podatke:

- podatke iz Glavne knjige odnosno ZK izvotka (katastarska općina, katastarska čestica, zemljišno – knjižni uložak/poduložak, podatak o čestici zemlje, površini, vlasnicima, teretima i sl.),
- podatke iz Knjige položenih ugovora (ako je primjenjivo),
- izvadak iz nadležnog Područnog ureda za katastar (ako je primjenjivo),
- početnu kupoprodajnu cijenu nekretnine izraženu u kunama i EUR temeljem Elaborata o procijeni vrijednosti nekretnine,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok za zaključenje ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- naznaku da se može poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvatiti niti jedna ponuda bez posebnog obrazloženja

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente (podaci o infrastrukturnoj opremljenosti, podaci o namjeni nekretnine, rok za podnošenje ponuda i dr. podatke).

Članak 8.

Javni natječaj za prodaju nekretnine objavljuje se najmanje u jednim dnevnim novinama (tisku) i mrežnoj stranici Doma zdravlja [https:// www.dzzdzup.hr](https://www.dzzdzup.hr).

Članak 9.

Javni natječaj se provodi prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicima, a rok za dostavu iznosi najmanje 30 dana od dana objave natječaja u dnevnom tisku i mrežnoj stranici Doma zdravlja.

Tekst javnog natječaja obvezno sadrži:

- opis nekretnine (adresa i zemljišnoknjižni podaci),
- početnu kupoprodajnu cijenu izraženu u kunama i u EUR,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom natječaju,
- iznos i način plaćanja jamčevine i oznaku IBAN-a na koji se ista uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti u ponudu,
- mjesto, adresa, način i rok za podnošenje ponude,
- mjesto, adresa i vrijeme otvaranja ponuda,
- odrebu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- odrebu o načinu stjecanja posjeda

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke i uvjete u svezi s prodajom nekretnine sukladno Odluci o raspisivanju javnog natječaja.

Članak 10.

Pisane ponude dostavljaju se poštom ili neposredno predaju u zatvorenoj omotnici sa naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA – NE OTVARATI“.

Prilikom zaprimanja ponuda pristiglih na javni natječaj na zatvorenoj omotnici ponude obvezno se naznačuje datum i vrijeme zaprimanja, a u slučaju neposredne predaje ponude obvezno se ponuditelju izdaje potvrda o primitku na kojoj se između ostalog naznačuje datum i vrijeme zaprimanja.

Članak 11.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosni se u roku određenom u natječaju i sukladno uvjetima javnog natječaja te obvezno mora sadržavati:

- oznaku nekretnine,
- osnovne podatke o ponuditelju (naziv, sjedište, adresa, OIB, podaci o osobama ovlaštenim za zastupanje, za pravne osobe izvadak iz sudskog registra, a za fizičke osobe izvadak iz Obrtnog registra (ako je primjenjivo), preslika osobne iskaznice, kontakt podaci i sl,
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene u kunama i u EUR,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz o nepostojanju poreznog duga izdan od nadležne ureda Porezne uprave,
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Članak 12.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj imaju pravo nazočiti otvaranje ponuda osobno ili putem opunomoćenika. Ponude se otvaraju prema redoslijedu zaprimanja ponuda odnosno kako su upisane u Upisnik pristiglih ponuda.

Upisnik ponuda sadrži sljedeće podatke: naziv, sjedište i OIB ponuditelja, ponuđene kupoprodajne cijene u kunama i u EUR te podatak o najvišoj ponuđenoj cijeni.

Nepotpune i nepravodobne ponude neće se razmatrati već se odmah Zapisnički utvrditi njihov status.

Povjerenstvo će po otvaranju ponuda sastaviti Zapisnik o otvaranju pravodobno zaprimljenih ponuda, članovi povjerenstva, nazočni ponuditelji ili njihovi opunomoćeni predstavnici potpisuje Zapisnik o otvaranju ponuda.

Članak 13.

Povjerenstvo će razmotriti pravovremene i potpune ponude usporedbom ponuđenih cijena za kupnju nekretnina, sastaviti Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda te koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Najpovoljnija ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja nudi i najveći iznos kupoprodajne cijene.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i nudi minimalno određenu cijenu natječajnom dokumentacijom. Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda bez posebnog obrazloženja.

Članak 14.

Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda zajedno s prijedlogom Odluke o odabiru najpovoljnije ponude ili s prijedlogom Odluke o poništenju javnog natječaja Povjerenstvo dostavlja Ravnatelju na potpis i ovjeru. Ravnatelj o ishodu svakog pojedinog natječaja izvještava Upravno vijeće.

Odluka i Zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda dostavlja se svim podnositeljima ponude u natječaju preporučenom poštanskom pošiljkom i elektroničkom poštom na e-mailu adresu svakog ponuditelja.

Članak 15.

U slučaju da na javni natječaj ne pristigne niti jedna ponuda ili se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja početna kupoprodajna cijena može se sniziti sukladno mišljenju ovlaštene osobe koja je izradila Elaborat procijene nekretnine, pri čemu ukupno smanjenje minimalne tražene cijene ne smije biti veće od 10% u odnosu na prethodnu traženu minimalnu kupoprodajnu cijenu.

Ako se u ponovljenom javnom natječaju ne odabere najpovoljniji ponuditelj, tada će se zatražiti drugo mišljenje odnosno Elaborat procjene vrijednosti nekretnine od strane drugog ovlaštenog procijenitelja nekretnina.

Članak 16.

U slučaju kada Ravnatelj donese Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, u roku od 30 dana zaključit će se Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine.

Ugovor o kupoprodaji osim bitnih sastojaka Ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima mora sadržavati i odredbe o roku i načinu plaćanja kupoprodajne cijene i odredbu da će Dom zdravlja kupcu izdati tabularnu izjavu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Ako najpovoljniji ponuditelj u ostavljenom roku ne pristupi potpisu i ovjeri Ugovora o kupoprodaji, uplati kupoprodajne cijene te ne ispuní eventualno ostale uvjete specificirane javnim natječajem i Ugovorom Dom zdravlja će se naplatiti iz jamčevine.

OSTALE ODREDBE

Članak 17.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) i drugih opterećenja na nekretninama u vlasništvu Doma zdravlja može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Doma zdravlja. Zasnivanje založnog prava i drugih opterećenja na nekretninama može se ostvariti samo uz suglasnost osnivača Doma zdravlja.

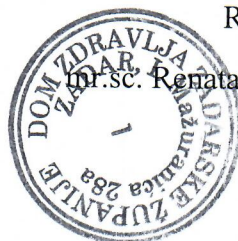
Prije pokretanja postupaka, primjerice razvrgnuća suvlasničkih zajednica, prava služnosti i drugih, potrebno je izvršiti procjenu troškova koji će nastati pokretanjem određenih pravnih radnji i eventualne koristi koju će Dom zdravlja postići rješenjem u svoju korist pojedinih postupaka.

Članak 18.

Odredbe ovog Pravilnika na odgovarajući način se primjenjuju u postupanjima kod ostalih oblika raspolaganja nekretninama navedena u članku 3. Pravilnika, ali primjenjujući pravila propisana posebnim zakonima npr. kod zakupa Zakon o zdravstvenoj zaštiti (NN 100/18), kod koncesija Zakon o koncesijama (NN 69/2017) i sl. te Odlukama i Zaključcima osnivača Zadarske županije.

Članak 19.

Ovaj Pravilnik objavljen je na web stranici Doma zdravlja i stupa na snagu danom donošenja.



Ravnateljica

dr.sc. Renata Bek, dr.med.spec.psih.

Dostaviti:

- objava na mrežnoj stranici Doma zdravlja Zadarske županije
- pismohrani ovdje